



**Bauturbo?**

## **Inkrafttreten des Gesetzesentwurfes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) am 30.10.2025**

Grundsätzliches Ziel: Vereinfachung / Beschleunigung der Schaffung von Wohnraum

### Konkret:

- mehr Wohnraum im Innenbereich (Nachverdichtung / Umnutzung)
- Erleichterung von Umnutzungen -> Büro/Gewerbe in Wohnraum
- großzügige Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen (für Wohnraum)
- tlw. Zulassung von Wohnungen im Außenbereich

Hierzu wurden zentrale Regelungen des Baugesetzbuches geändert, so dass zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen in Bebauungsplänen befreit oder Vorhaben im unbeplanten Innen- und auch im Außenbereich zugelassen werden können. Vorhaben die bisher zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Bebauungsplanänderung benötigten, können nun direkt zugelassen werden.

Änderungen: **§ 31 (3) BauGB** und **§ 34 (3a) BauGB**

Neu eingeführt: **§ 34 (3b) BauGB**, **§ 246e BauGB** und **§ 36a BauGB**

## § 31 (3) BauGB - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die BauGB-Novelle beinhaltet weitgehende Befreiungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau im beplanten Innenbereich. Es werden Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen ermöglicht, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Der § 31 (3) BauGB dient als „Ersatz“ für langwierige Bebauungsplanänderungen, indem Nachverdichtungen, Aufstockungen oder Nutzungsänderungen in bestehenden Gebieten erleichtert werden.

### Wichtige Aspekte des § 31 (3) BauGB:

- **Wegfall des Einzelfallerfordernisses:** Befreiungen können nicht mehr nur im Einzelfall, sondern "in mehreren vergleichbaren Fällen" erteilt werden, was die Nachverdichtung in ganzen Straßenzügen erleichtert.
- **Befreiung von den Grundzügen der Planung:** Im Gegensatz zur "normalen" Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist nach § 31 (3) BauGB die Abweichung von den Grundzügen der Planung zugunsten des Wohnungsbaus möglich.
- **Bundesweite Geltung:** Die bisherige Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurde aufgehoben.
- **Voraussetzungen:** Die Befreiung ist nur möglich, wenn sie nachbarliche Interessen würdigt, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde gem. § 36a BauGB zustimmt.
- **Anwendungsbereich:** Es handelt sich vorrangig um Maßnahmen in beplanten Innenbereichen, um Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen zu vermeiden.

## **§ 34 (3a) BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung für Bestandsgebäude**

§ 34 (3a) BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich Ausnahmen vom sogenannten „Einfügungsgebot“ gem. § 34 (1) BauGB. Er erlaubt die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von (Bestands-)Gebäuden, selbst wenn diese nicht dem Maß oder der überbaubaren Fläche der näheren Umgebung entsprechen, sofern Wohnraum geschaffen oder wieder nutzbar, dieses städtebaulich vertretbar ist und die nachbarlichen Interessen gewahrt sind.

### Wichtige Aspekte des § 34 (3a) BauGB:

- **Zweck:** Förderung von Wohnraum durch Nachverdichtung
- **Anwendungsbereich:** erlaubt bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Gebäuden die Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) als Einzelfallregelung. Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll möglichst vermieden werden.
- **Voraussetzungen:**
  - Städtebauliche Vertretbarkeit muss gegeben sein (Immissionsschutz, verkehrliche Belange, Umweltbelange ... alles was zulässigerweise über einen Bebauungsplan planbar wäre)
  - Nachbarliche Interessen müssen gewürdigt werden
  - Kein Zustimmungserfordernis der Gemeinde gem. § 36a BauGB, sondern Entscheidung über das Einvernehmen gem. § 36 BauGB.
- **Abgrenzung:** Das Gebäude muss bereits zulässigerweise existieren (kein Schwarzbau).

## § 34 (3b) BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung für Wohnungsneubau

§ 34 (3b) BauGB erlaubt im unbeplanten Innenbereich Ausnahmen vom „Einfügungsgebot“ für die Neuerrichtung von Wohngebäuden. Auch die Umnutzung von Gewerbe in Wohnen ist mit umfasst. Das Vorhaben muss städtebaulich vertretbar sein, die nachbarlichen Interessen müssen gewahrt sein und es bedarf einer gemeindlichen Zustimmung gem. **§ 36a BauGB**.

### Wichtige Aspekte des § 34 (3b) BauGB:

- **Zweck:** Förderung von Wohnraum durch Nachverdichtung
- **Anwendungsbereich:** Erlaubt Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung für den Wohnungsbau – im Einzelfall oder auch für mehrere vergleichbare Bauvorhaben.
- **Voraussetzungen:**
  - Neubau von Wohngebäuden; Umnutzung zulässigerweise errichteter Gewerbe-/Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken
  - Städtebauliche Vertretbarkeit muss gegeben sein
  - Nachbarliche Interessen müssen gewürdigt werden
  - Zustimmungserfordernis der Gemeinde gem. **§ 36a BauGB**
- **Abgrenzung:**
  - Es geht primär um die Nutzung im Bestand / des Bestandes, nicht um neue Baugebiete. (Beispiele: Aufstockung von Supermärkten mit Wohnungen oder Nachverdichtung, die von der umgebenden Bebauungsstruktur abweichen)

## § 246 e BauGB - Zulassung von Abweichungen von allen Vorschriften des BauGB (sog. Experimentierklausel) befristet bis 31.12.2030

Der § 246e BauGB erlaubt es Gemeinden, bei Wohnbauprojekten von bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, ohne Bebauungspläne aufstellen oder ändern zu müssen. Der § 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel konzipiert, wenn andere Instrumente (§§ 31, 34 BauGB) nicht ausreichen !

### Wichtige Aspekte des § 246e BauGB:

- **Zweck:** schnelle Schaffung von Wohnraum.
- **Anwendungsbereich:** Neubau, Erweiterung, Änderung und Umnutzung von zulässigerweise errichteten Gebäuden zu Wohnzwecken - auch bei Abweichungen vom Bebauungsplan (§ 30) oder Umgebungsgefüge (§ 34). Im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird die Zulassung von Wohnvorhaben ermöglicht, wenn sie in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang (meist bis 100m) an bestehende Siedlungen (§ 30, § 34 BauGB) anknüpfen.
- **Voraussetzungen:**
  - Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Belange (alles was zulässigerweise über einen Bebauungsplan planbar wäre)
  - Zustimmungserfordernis der Gemeinde gem. **§ 36a BauGB**
- **Zeitraumen:** Abweichungsentscheidung/Genehmigung muss vor dem 31. Dezember 2030 ergehen.

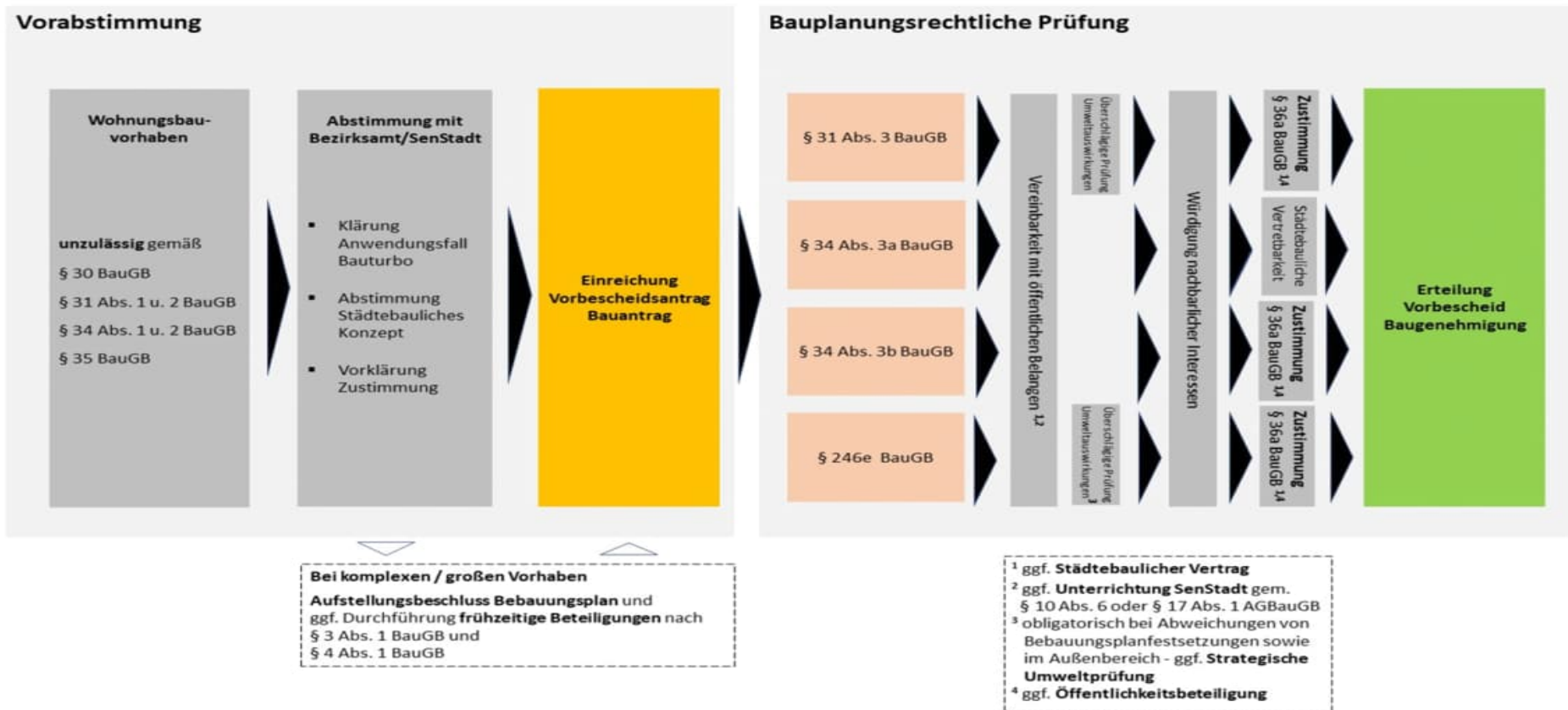
## § 36 a BauGB - Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246 e BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig

Die im Rahmen des „Bau-Turbo“ eingeführten Erleichterungen stellen faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitprinzip des BauGB dar. Um dennoch der kommunalen Planungshoheit gerecht zu werden, hat der Gesetzgeber das Zustimmungserfordernis der Gemeinde gem. § 36a BauGB eingeführt. Damit wird der Aufgabe der Gemeinde Rechnung getragen, die Vorstellungen der gegenwärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen; die Gemeinde entscheidet, ob das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist.

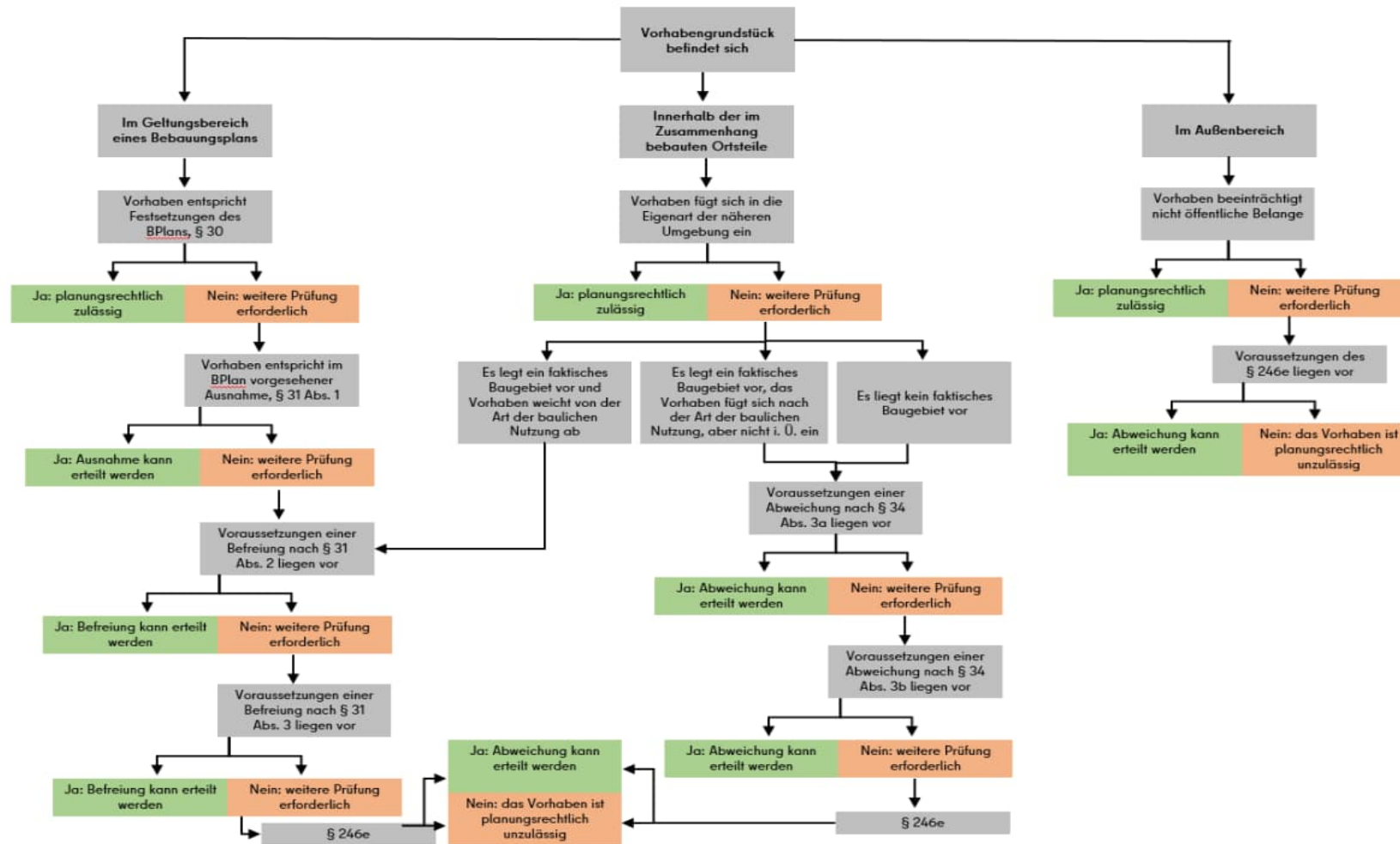
### Wichtige Aspekte des § 36a BauGB:

- **Wohnungsbau beschleunigen:** Das Verfahren soll zügiger als reguläre Baugenehmigungsverfahren ablaufen.
- **Zustimmungserfordernis:** Wohnbauvorhaben nach § 31 (3) (Befreiungen) und § 34 (3b) BauGB (Innenbereich) und auch der § 246e BauGB benötigen die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung kann vom Abschluss vertraglicher Regelungen abhängig gemacht werden.
- **Kommunale Planungshoheit sichern:** Keine Ersetzungsbefugnis durch die höhere Verwaltungsbehörde möglich; kein Anspruch der Bauherren auf Erteilung der Zustimmung
- **Fiktion:** Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde diese nicht binnen 3 Monaten verweigert hat.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Gemeinde hat die Option vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung die betroffene Öffentlichkeit zu hören. Die Anhörung darf höchstens 1 Monat dauern. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Prüfschema Baurturbo

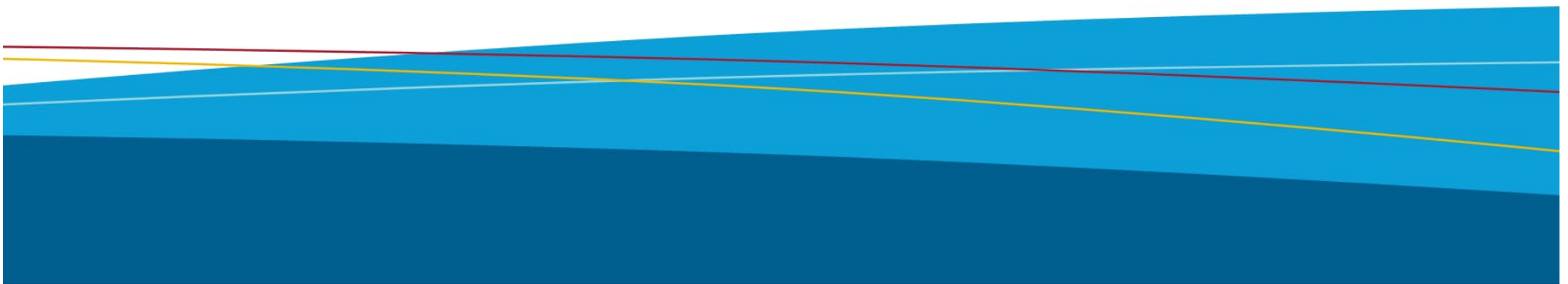


Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung



## Fallbeispiele zum Bau-Turbo

Ministerium für Inneres und Bau



## Ergänzungsbebauung im Außenbereich

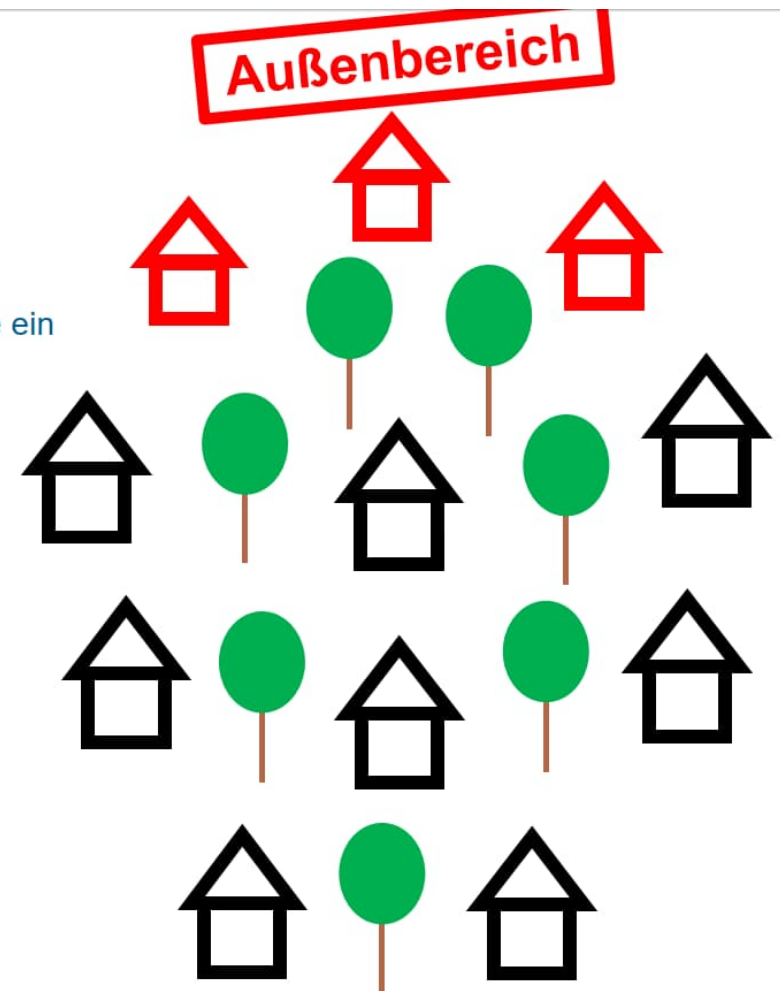
Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – im Anschluss sollen im Außenbereich weitere Wohnhäuser entstehen.

Eine Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für wenige Gebäude ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
  1. die Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden sollen,
  2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
  3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
  - keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Lückenbebauung im Außenbereich

Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – in einer „Außenbereichsinsel“ zwischen diesen Häusern soll als Lückenbebauung ein weiteres Wohnhaus entstehen.

Eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für lediglich ein Gebäude ein B-Plan oder ggf. eine Innenbereichssatzung her.

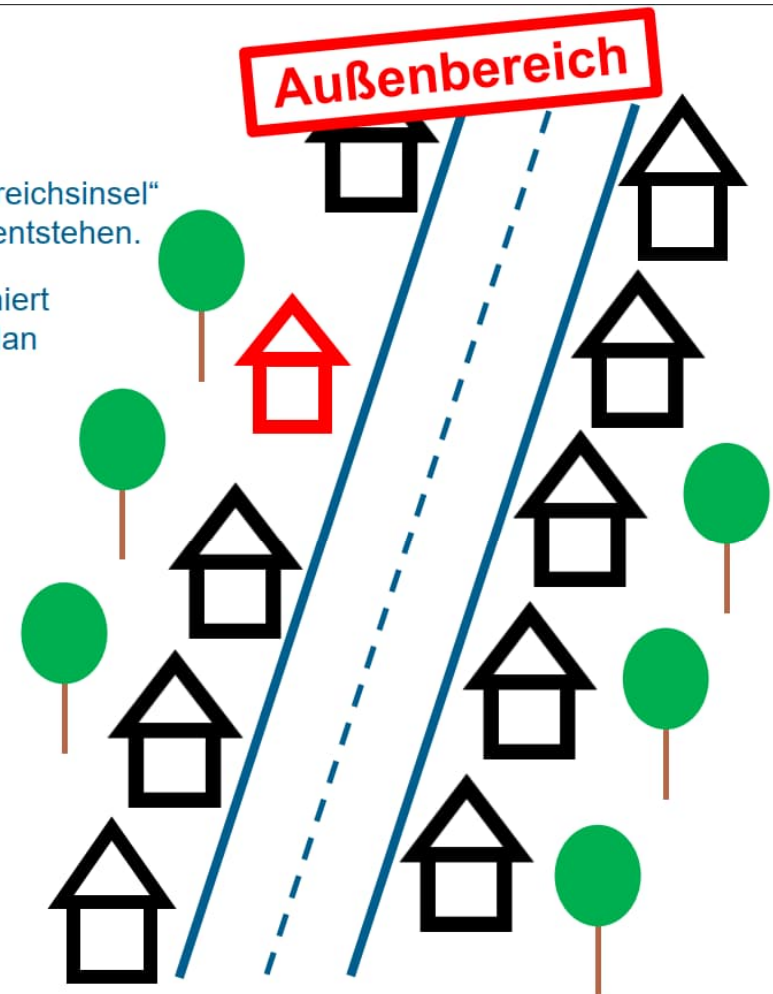
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
  1. das Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden soll,
  2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
  3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan bzw. keine Innenbereichssatzung mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Zweite-Reihe-Bebauung im Außenbereich

Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – hinter dieser Bebauung soll in zweiter Reihe im Außenbereich ein weiteres Wohnhaus entstehen.

Eine Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für lediglich ein Gebäude in der zweiten Reihe ein B-Plan oder ggf. eine Innenbereichssatzung her.

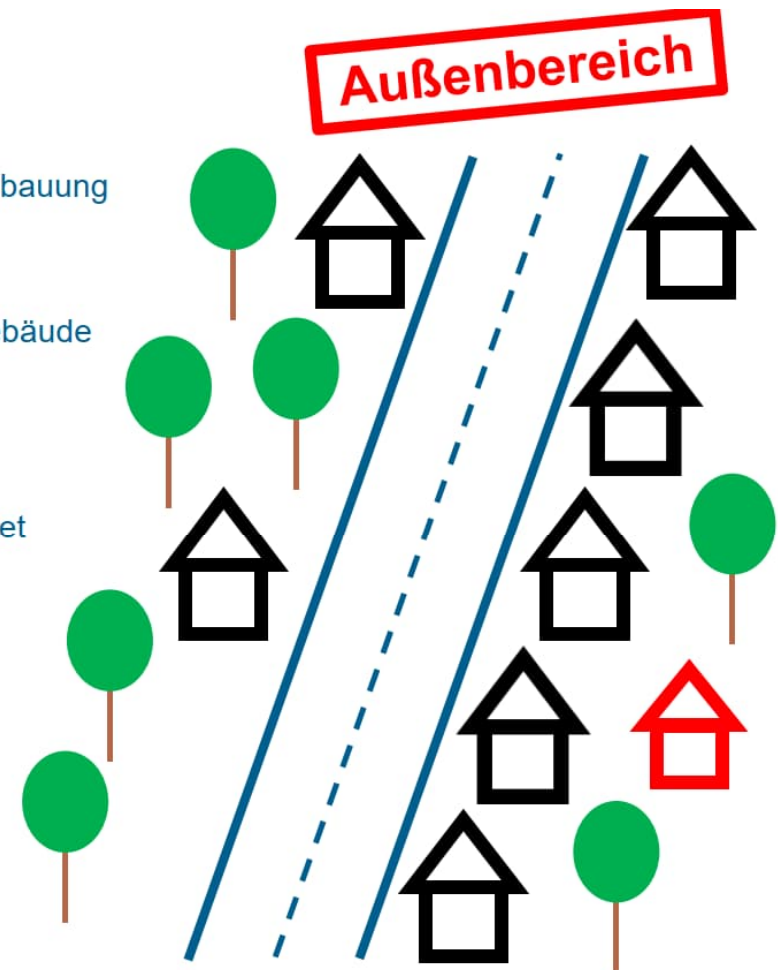
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
  1. das Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden sollen,
  2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
  3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan bzw. keine Innenbereichssatzung mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Nutzungsänderung eines Gebäudes im Außenbereich

Es gibt schon Gebäude, die als Innenbereich gelten – in einem etwas abseits, im Außenbereich gelegenen Gebäude sollen bisher nicht zum Wohnen genutzte Räume künftig zum Wohnen genutzt werden.

Eine Nutzungsänderung als Bauen im Innenbereich nach § 34 BauGB funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

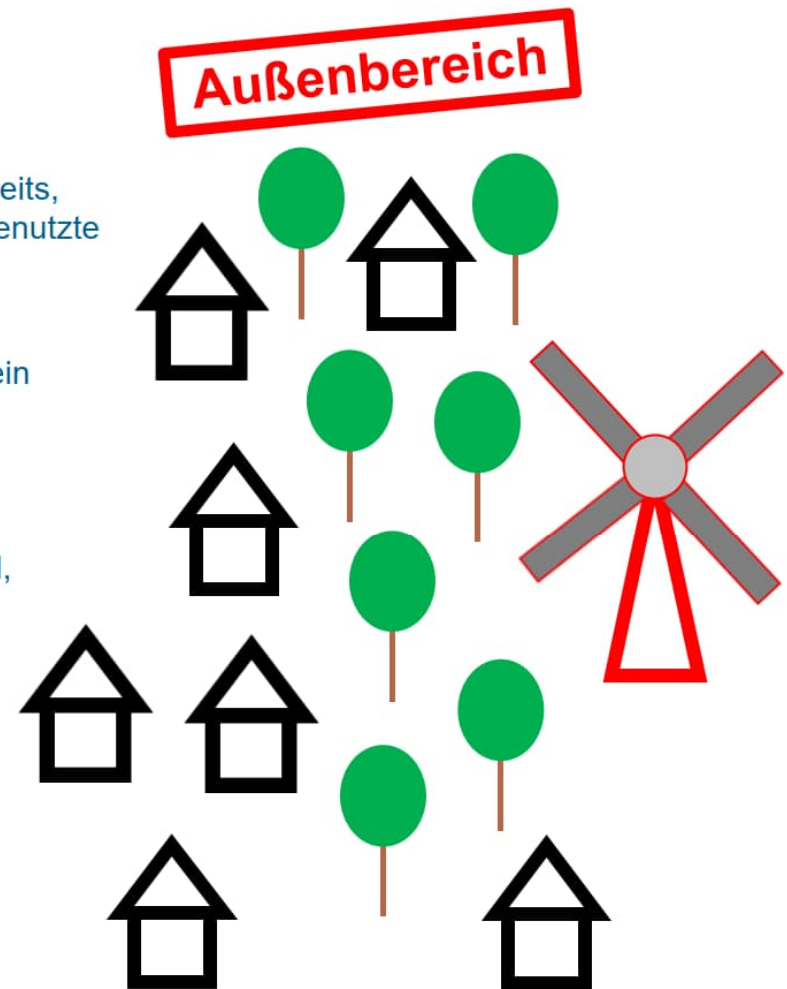
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
  1. ein Bestandsgebäude umgenutzt und ggf. umgebaut werden soll,
  2. dieses in räumlicher Nähe zu einer bestehenden Siedlung liegt,
  3. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
  4. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.

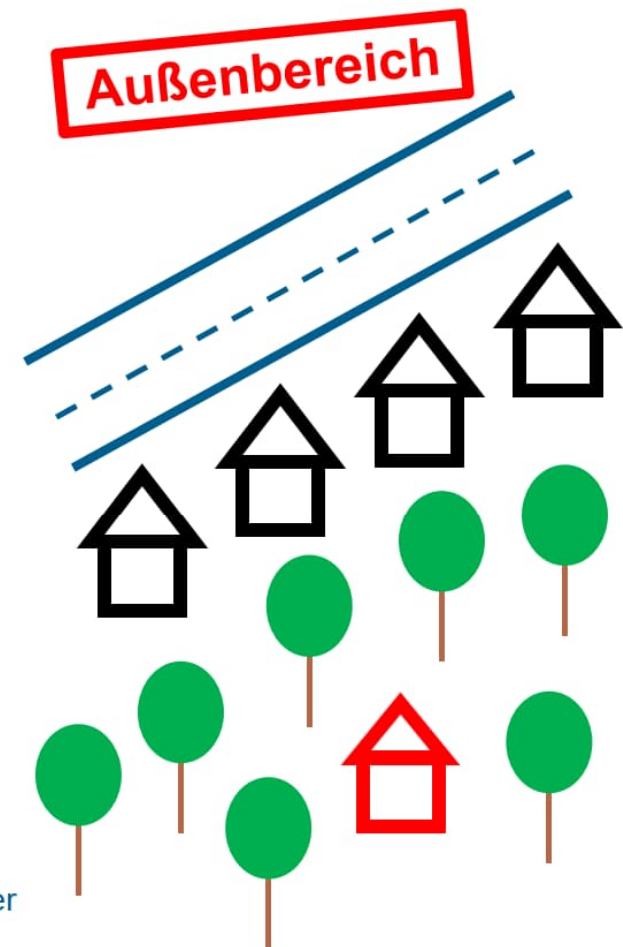


## Wohnnutzung eines ungenutzten Gebäudes im Außenbereich

Es gibt schon Gebäude, die als Innenbereich gelten – ein etwas abseits, im Außenbereich gelegenes und seit Jahren ungenutztes Gebäude ohne Bestandsschutz soll künftig (wieder) zum Wohnen genutzt werden.

Eine Baugenehmigung für ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
  1. ein Bestandsgebäude umgenutzt und/oder umgebaut werden soll,
  2. dieses in räumlicher Nähe zu einer bestehenden Siedlung liegt,
  3. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
  4. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
  - keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).
- Es reicht:
  - ein Bauantrag und
  - auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Hinterhof- oder Zweite-Reihe-Bebauung im Innenbereich

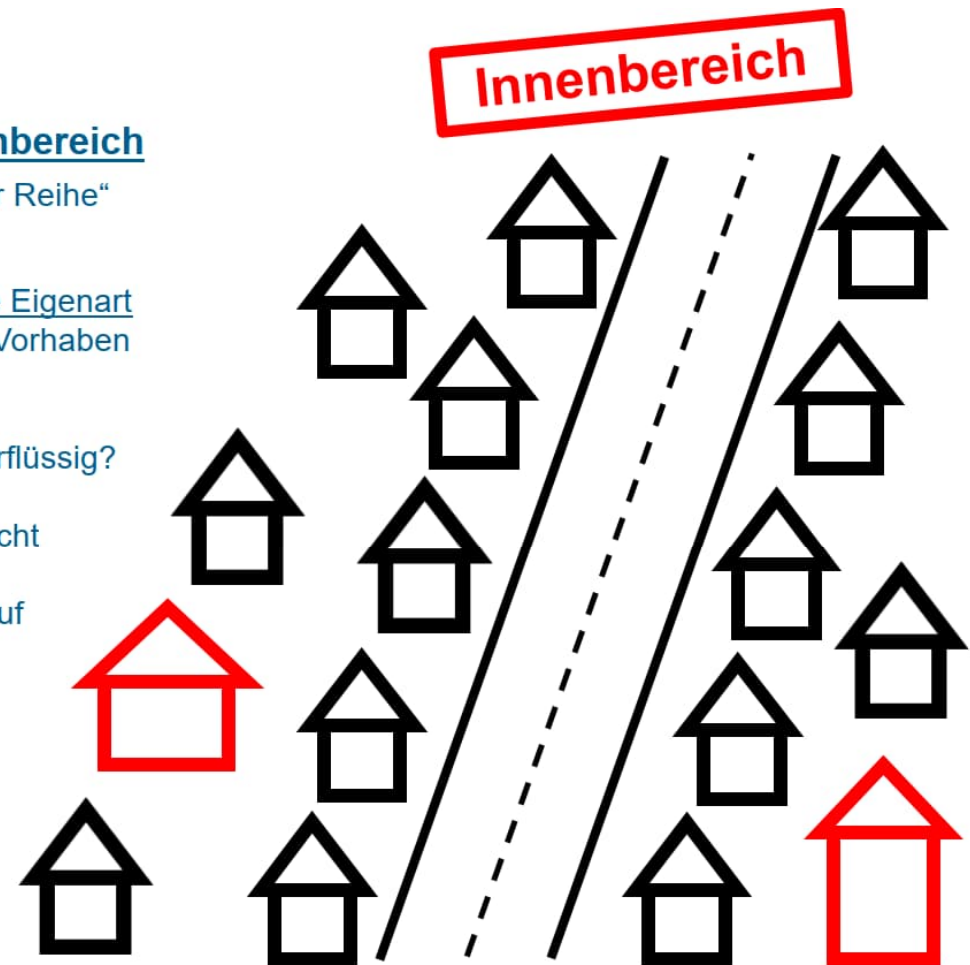
Im Innenbereich soll ein neues Wohngebäude „in zweiter Reihe“ oder im Hinterhof bestehender Gebäude errichtet werden.

Das Vorhaben scheitert am Erfordernis des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB) – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im Innenbereich
  1. ein Wohngebäude errichtet werden soll, das sich nicht einfügt, und
  2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
  - keinen B-Plan mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Änderungen bestehender Nichtwohngebäude im Innenbereich

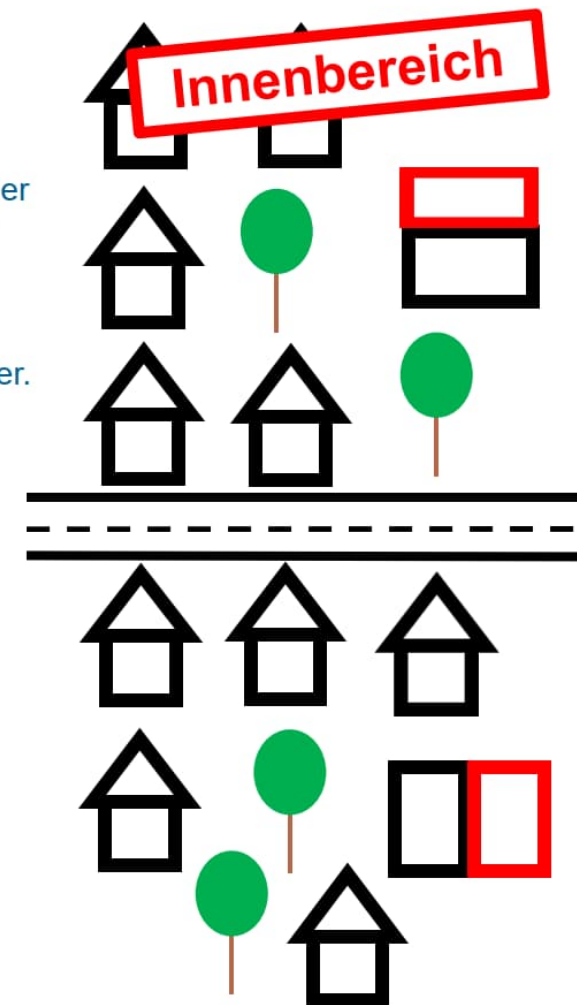
Im Innenbereich soll ein bereits bestehendes Nichtwohngebäude (Bürogebäude oder Supermarkt) erweitert und/oder umgebaut werden, z. B. durch **Aufstockung** oder **Anbau**, wodurch neue Wohnungen entstehen.

Das Vorhaben scheitert am Erfordernis des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB) – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im Innenbereich neuer Wohnraum geschaffen wird und sich das umgebaute bzw. erweiterte Gebäude dann nicht (mehr) einfügt, braucht es künftig
  - keinen B-Plan mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag.



## Hinterhof- oder Zweite-Reihe-Bebauung im B-Plan-Gebiet

In einem B-Plan-Gebiet soll ein neues Wohngebäude „in zweiter Reihe“ oder im Hinterhof bestehender Gebäude errichtet werden.

Das Vorhaben scheitert an den Festsetzungen des B-Plans, eine Befreiung kann nicht erteilt werden – also muss für das Vorhaben eine Änderung des B-Plans her.

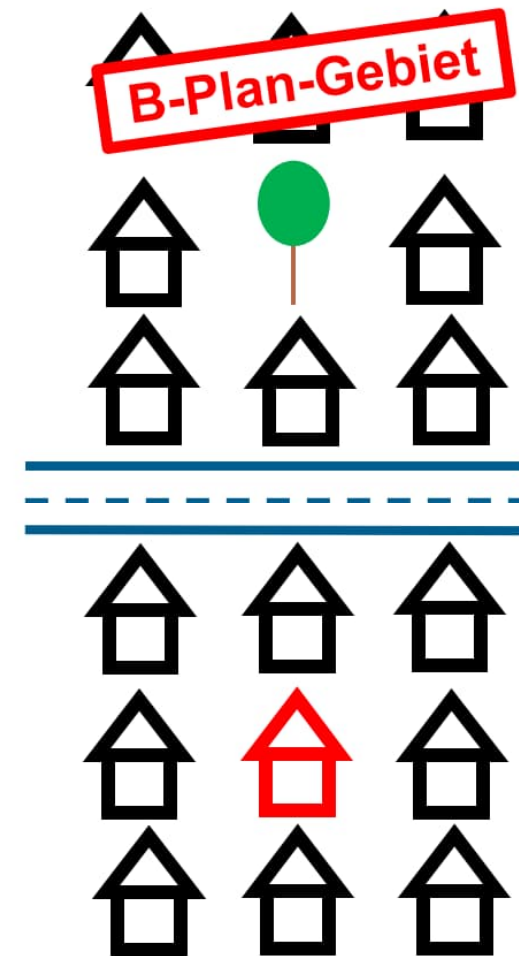
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im B-Plan-Gebiet
  1. zugunsten des Wohnungsbaus umfassende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erfolgen sollen und
  2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keine Änderung des B-Plans mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag mit einem Antrag auf Befreiung und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



## Änderungen bestehender Gebäude im B-Plan-Gebiet

In einem B-Plan-Gebiet soll ein bereits bestehendes Gebäude (Wohngebäude oder Nichtwohngebäude) erweitert und/oder umgebaut werden, z. B. durch **Aufstockung oder Anbau**, wodurch neue Wohnungen entstehen.

Das Vorhaben scheitert an den Festsetzungen des B-Plans, eine Befreiung kann nicht erteilt werden – also muss für das Vorhaben eine Änderung des B-Plans her.

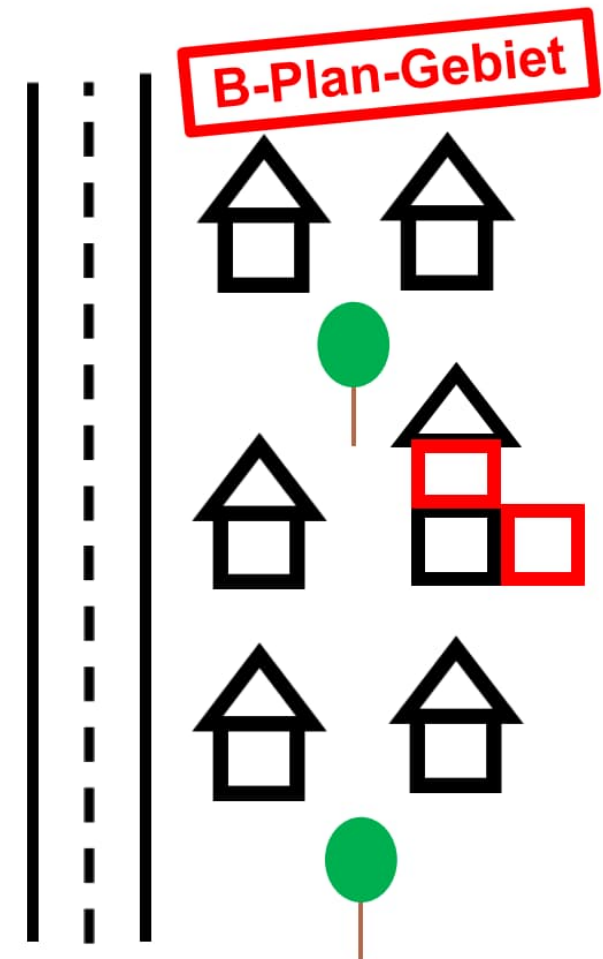
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im B-Plan-Gebiet
  1. zugunsten des Wohnungsbaus umfassende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erfolgen sollen und
  2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keine Änderung des B-Plans mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag mit einem Antrag auf Befreiung und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.





Mecklenburg-Vorpommern  
Ministerium für Inneres  
und Bau

Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern

[www.mecklenburg-vorpommern.de](http://www.mecklenburg-vorpommern.de)